

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene pignorato identificato nel lotto n. 4, riguarda l'unità immobiliare in Frigintini, Frazione del Comune di Modica, Via Vanella 181 snc, composta da abitazione di tipo economico di vani 3 al 3 ° piano, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 202 p.lla 514 sub 81; la suddetta unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale. Di seguito vengono riportate la orto foto al fine dell'individuazione geografica del sito.



Orto foto Frigintini, Frazione Comune di Modica via Vanella 181

Al catasto l'immobile è riportato al foglio di mappa 202 p.lla 514 sub 81, categ. A/3, z.c.2, cl. 3, vani 3, piano 3, R.C. Euro 122,40;. Unico intestatario risulta essere il debitore [REDACTED] per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni. Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni, a [REDACTED] nato a [REDACTED] per aver edificato su suolo identificato al foglio di mappa 202 mappale 514 (ex mappali 8, 9 e 10) pervenuto in virtù dell'atto di compera del 28 giugno 2002, a rogito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

notaio Giuseppe Terranova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 luglio

2002 ai nn.11676/9452, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Alla dante causa, [REDACTED]

per 1/6 della nuda proprietà, detto immobile era pervenuto in virtù dell' atto di donazione dell' 11

giugno 1991, a rogito Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di

Ragusa ai nn.9632/7922, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] che con

detto atto riserva per se e per il coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il diritto

di usufrutto. Ai dante causa, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione

(den.n.627 vol.238 U.R.Modica) in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27

novembre 1989 ai nn.18484/15384 e in virtù della successione (den.n.295 vol.235 U.R.Modica) in

morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1987 ai nn.6282/5282,

giusto testamento trascritto il 30 dicembre 1987 ai nn.17695/14867. Al dante causa, [REDACTED]

[REDACTED] detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

atto di compera del 18 aprile 1978, a rogito Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 aprile 1978 ai nn. 4849/4474; successione

(den.n.508 vol.226, U.R.Modica) in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 13

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

maggio 1978 ai nn.5585/5145; atto di compera del 6 luglio 1978, a rogito Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 24 luglio 1978 ai nn.9660/9020; atto di compera del 31 gennaio 1979, a rogito Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 10 febbraio 1979 ai nn.2331/2121; atto di divisione del 6 novembre 1980, a rogito Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 2 dicembre 1980 ai nn.15825/14343. A seguire vengono riportati i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2019

Data: 05/04/2019 - Ora: 17.16.34

Visura n.: T259754 Pag. 8

Segue

4	202	514	57	1	C/6	3	57 m²	Totale: 58 m²	Esso 55,93	VA NELLA 101 SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
5	202	514	58	1	A/3	2	4,5 vani	Totale: 86 m² Totale escluso aree soggette ***: 83 m²	Esso 155,71	VA NELLA 101 SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
6	202	514	64	1	A/3	2	4,5 vani	Totale: 88 m² Totale escluso aree soggette ***: 86 m²	Esso 155,71	VA NELLA 101 SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
7	202	514	65	1	A/3	2	5 vani	Totale: 101 m² Totale escluso aree soggette ***: 99 m²	Esso 173,08	VA NELLA 101 SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
8	202	514	68	1	A/3	3	3 vani	Totale: 54 m² Totale escluso aree soggette ***: 53 m²	Esso 122,40	VA NELLA 101 SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione Modifica
9	202	514	70	1	A/3	3	5,5 vani	Totale: 103 m² Totale escluso aree soggette ***: 92 m²	Esso 324,40	VA NELLA 101 SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione Modifica
10	202	514	72	1	A/3	2	4,5 vani	Totale: 93 m² Totale escluso aree soggette ***: 87 m²	Esso 155,71	VA NELLA 101 SNC piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
11	202	514	73	1	A/3	2	5 vani	Totale: 106 m² Totale escluso aree soggette ***: 98 m²	Esso 173,08	VA NELLA 101 SNC piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
12	202	514	74	1	A/3	3	3 vani	Totale: 59 m² Totale escluso aree soggette ***: 56 m²	Esso 122,40	VA NELLA 101 SNC piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione Modifica
13	202	514	75	1	A/3	3	3,5 vani	Totale: 62 m² Totale escluso aree soggette ***: 56 m²	Esso 142,90	VA NELLA 101 SNC piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione Modifica
14	202	514	76	1	A/3	3	5 vani	Totale: 93 m² Totale escluso aree soggette ***: 81 m²	Esso 173,08	VA NELLA 101 SNC piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione
15	202	514	81	1	A/3	3	3 vani	Totale: 69 m² Totale escluso aree soggette ***: 56 m²	Esso 122,40	VA NELLA 101 SNC piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione Modifica
16	202	514	82	1	A/3	3	3,5 vani	Totale: 82 m² Totale escluso aree soggette ***: 76 m²	Esso 142,90	VA NELLA 101 SNC piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie.	Annatazione Modifica

N	DATUM INFORMATIZZAZIONE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 3/1 in regime di separazione dei beni

Visura catastale foglio 202 p.lla 514 sub 81

STUDIO TECNICO

PGF project

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



Estratto di mappa catastale foglio 202 p.lla 514

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Data: 05/04/2019 - n. T265363 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0050876 del 10/03/2009		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica		
	Via Vanella 181	civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Colombo Salvatore	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 202	Prov. Ragusa	N. 1248
	Particella: 514		
	Subalterno: 81		

Piano Terzo h=2.70

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2019 - n. T265363 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2019 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 81 >
VANELLA 181 SNC piano: 3;

planimetria catastale foglio 202 p.lla 514 sub 81

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Data: 05/04/2019 - n. T275417 - Richiedente: Telematico	
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Colombo Salvatore	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Ragusa	N. 1248
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	
Comune di Modica	Protocollo n. RG0009345 del 03/02/2014
Sezione: Foglio: 202 Particella: 514	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
PIANO TERZO	

Il fabbricato in questione confina con particella 514 sub 3 che è il vano scala del CORPO B del complesso residenziale, con la particella 514 sub 84 in ditta il debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, con la particella 514 sub 82 in ditta il debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1. Per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata dal comune di Modica III settore – politiche della programmazione e pianificazione del territorio, la concessione edilizia n. 38 del 29/01/2008 con prot n. 120/OR. Per la suddetta concessione edilizia è stata presentata domanda in data 27/09/2007 con prot n. 49649 dal debitore esecutato [REDACTED] al fine di ottenere il permesso di eseguire i lavori, in variante alla prima concessione edilizia n. 278 del 17/07/2002 con prot. N. 545/OR e successiva C.E. n. 174 del 09/03/2006 con prot. N. 345/OR, le modifiche nell'edificio per civile abitazione e locali commerciali sito nella Frazione di Frigintini del Comune di Modica nella via Vanella n. 181, costituito da n. 3 corpi di fabbrica denominati " A-B-C " nell' ambito della volumetria autorizzata e più precisamente nel CORPO A al piano terra il progetto finale prevede il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a n. 3 appartamenti con ingresso autonomo dall'esterno dell'immobile, al primo piano il progetto in variante prevede il cambio di destinazione d'uso da un locale commerciale a n. 3 appartamenti per civile abitazione, al piano secondo e terzo invece il progetto in questione prevede 3 unità abitative; nel CORPO B al piano terra è stata eseguita una redistribuzione del parcheggio con l'aumento delle unità immobiliari da n. 12 a n. 14 e aree destinate a corsia di manovra e parcheggio, al piano primo abbiamo un cambio di destinazione d'uso da 3 locali commerciali a 5 unità immobiliari per civile abitazione, al piano secondo e terzo invece il progetto in questione prevede 4 unità abitative; nel CORPO C al piano terra è stata eseguita una redistribuzione del parcheggio con l'aumento delle unità immobiliari da n. 7 a n. 8

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

oltre la corsia di manovra, al piano primo abbiamo un cambio di destinazione d'uso da 2 locali commerciali a 4 unità immobiliari per civile abitazione di cui una con accesso dall'esterno, al secondo piano troviamo 4 unità abitative, al terzo piano 3 unità abitative ed infine al quarto piano 2 unità abitative. Per quanto appena esposto, si evince che i beni pignorati ricadono in un complesso residenziale adibito a civile abitazione e suddiviso in 3 corpi di fabbrica A-B-C, e più precisamente i beni pignorati, identificati con la particella 514 sub 70-81-82-84, ricadono tutti nel CORPO B. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ha una superficie complessiva di mq 40.196 e solo per la superficie di mq 2531.49, che ricade in zona B del Comune di Modica secondo il PRG vigente a quell'epoca, è stato possibile presentare il progetto al Comune. Per la concessione edilizia vigente, la n. 38 del 29/01/2008, è stato rilasciato parere del responsabile dell'ufficio dell'igiene pubblica di distretto dell'azienda USL 7 in data 10/12/2007, è stata rilasciata l'autorizzazione con prot. N. 15971 del 21/07/2005 ai sensi dell'art. 18 della legge 64/74 dall'ufficio del Genio Civile di Ragusa. In definitiva il progetto prevede nel CORPO A al piano terra, primo secondo e terzo n. 3 appartamenti a piano, al piano quarto n. 2 appartamenti e locale serbatoi a piano sottotetto e sovrastante copertura a tetto; nel CORPO B, al piano terra n. 15 locali a parcheggio, corsia di manovra, corpo scala ed ascensore, al piano primo n. 5 appartamenti, al piano secondo e terzo n. 4 appartamenti a piano, al piano quarto n. 2 appartamenti e locali serbatoi a piano sottotetto e sovrastante copertura a tetto; nel CORPO C, al piano terra abbiamo n. 8 locali a parcheggio, corpo scala ed ascensore, al piano primo e secondo n. 4 appartamenti a piano, al piano terzo n. 3 appartamenti, al piano quarto n. 2 appartamenti e locali serbatoi a piano sottotetto e copertura a tetto. Le concessioni edilizie sono vincolate al suolo identificato al catasto terreni al foglio 202 p.lle 8-9-10, oggi p.lla 514, in testa al debitore esecutato [REDACTED] per la superficie ricadente in zona B per la volumetria autorizzata di

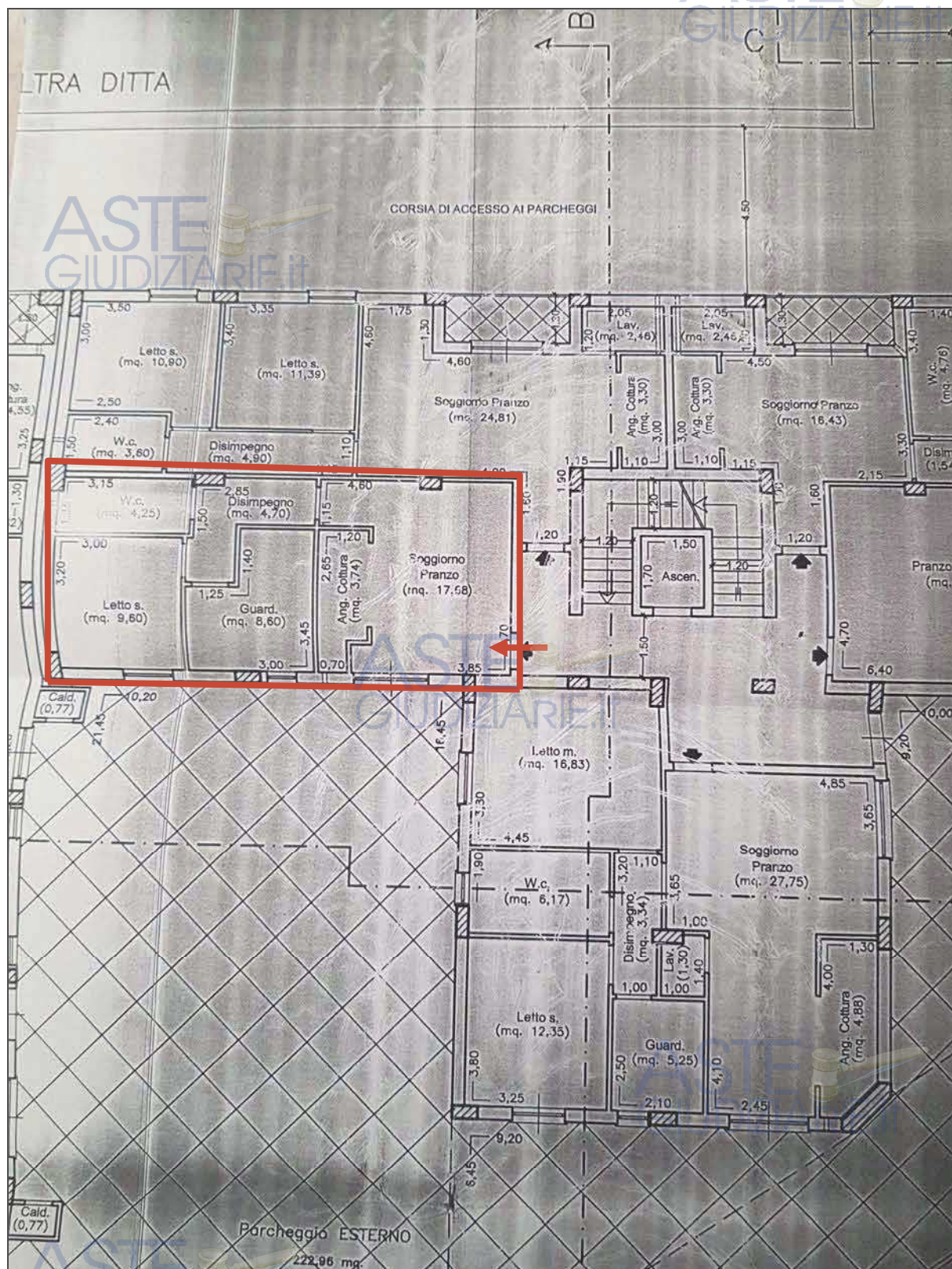
mc 12.628,08, al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1361.94 di cui 620.14 interno e mq 741.80 esterno e costituisce pertinenza della costruzione. Su domanda presentata in data 02/10/2009 con prot. N. 52239 da parte del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] è stato rilasciato dal Comune di Modica IV settore – urbanistica, il certificato di agibilità relativamente ai corpi B e C, con prot. N. 132/OR del 18/12/2009 e quindi i beni pignorati, identificati coi sub 70-81-82-84, risultano avere l'autorizzazione di agibilità da parte del Comune di Modica e viene certificato che il riscaldamento è costituito da caldaie autonome alimentate con 2 bombole di 25 kg ciascuna, che l'attestato di conformità degli ascensori rilasciato in data 04/12/2009 per la scala B ed in data 03/12/2009 per la scala C, che è stato rilasciato il certificato di conformità dell'immobile alle norme antisismiche ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n. 64 dall'ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 08/01/2008 con prot. N. 398. All'unità immobiliare in questione si accede dalla corte esterna identificata con il sub 91 e dal vano scala identificato col sub 3, inoltre, mentre rispetto al lato della via Vanella 181 risulta trovarsi al piano terzo come quota di livello, invece, rispetto alla corte esclusiva del sub 91 corrisponde al piano secondo. Il bene pignorato si sviluppa per una superficie edificata al lordo dei muri perimetrali pari a mq 60.00, ha un'altezza interna di mt 2.70. Il sottoscritto CTU, dopo aver fatto un dettagliato confronto tra lo stato in concessione edilizia e quello catastale e quanto visionato nello stato reale dei luoghi durante le operazioni peritali effettuate, dichiara la corretta conformità e rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto si evince dai documenti amministrativi dei vari enti.

A seguire viene riportata la documentazione grafica per ulteriore chiarimento di quanto detto in precedenza.

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



In rosso il beni pignorato, p.lla 514 sub 81

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene pignorato identificato nel lotto n. 4, riguarda l'unità immobiliare in Frigintini, Frazione del Comune di Modica, Via Vanella 181 snc, composta da abitazione di tipo economico di vani 3 al 3 ° piano, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 202 p.lla 514 sub 81 e la suddetta unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale. L'unità immobiliare, al suo interno, presenta un vano soggiorno-pranzo di mq 17.68, un angolo cottura di mq 3.74, un disimpegno di mq 4.70 da cui si accede alla zona notte che comprende una camera da letto di mq 9.60, un bagno di mq 4.25 ed infine un vano sgombero e guardaroba di mq 8.60. Allo stato dei luoghi, il bene pignorato si trova in un buono stato di conservazione e non necessita alcun tipo di opere di migliorie di manutenzione ordinaria, le rifiniture sono di ottima fattura, la pavimentazione è di prima scelta, inoltre l'unità immobiliare in questione risulta essere disabitata. Il fabbricato in questione si trova nella Frazione di Frigintini del Comune di Modica, una piccola zona urbana, ma che comunque nel suo complesso fornisce discreti servizi ai residenti. A seguire vengono riportate le foto che il sottoscritto ha proceduto a fare durante le operazioni peritali per rendere visibile l'interno del fabbricato.

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



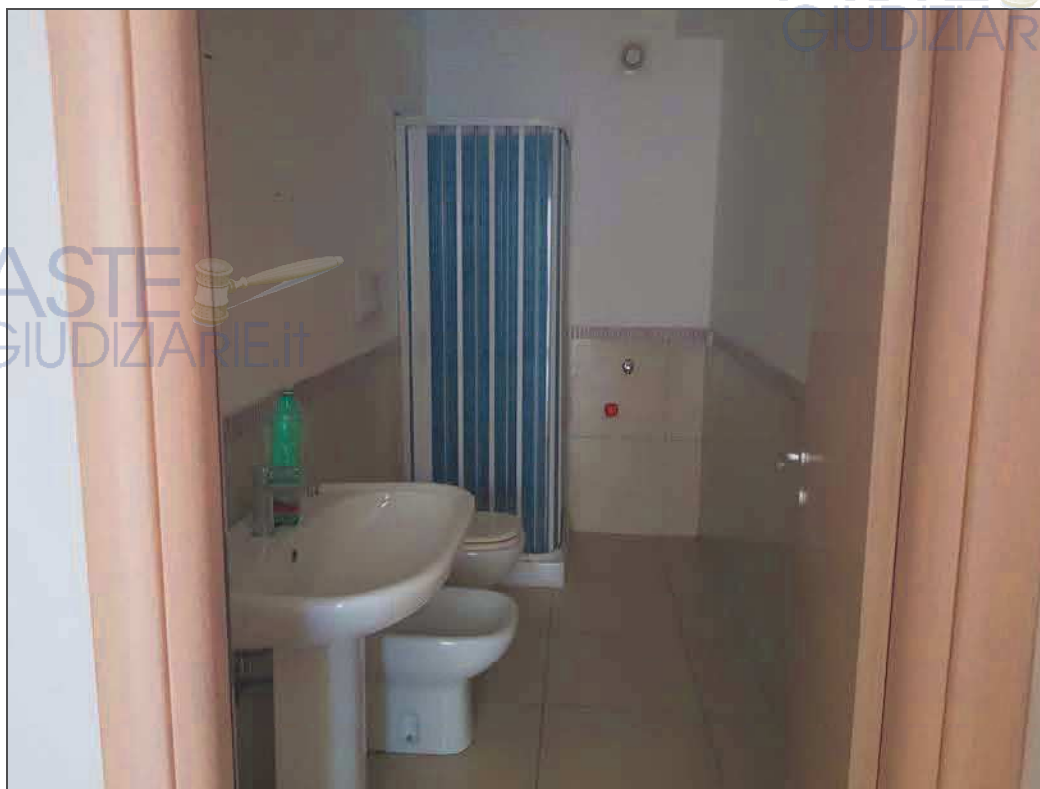
STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



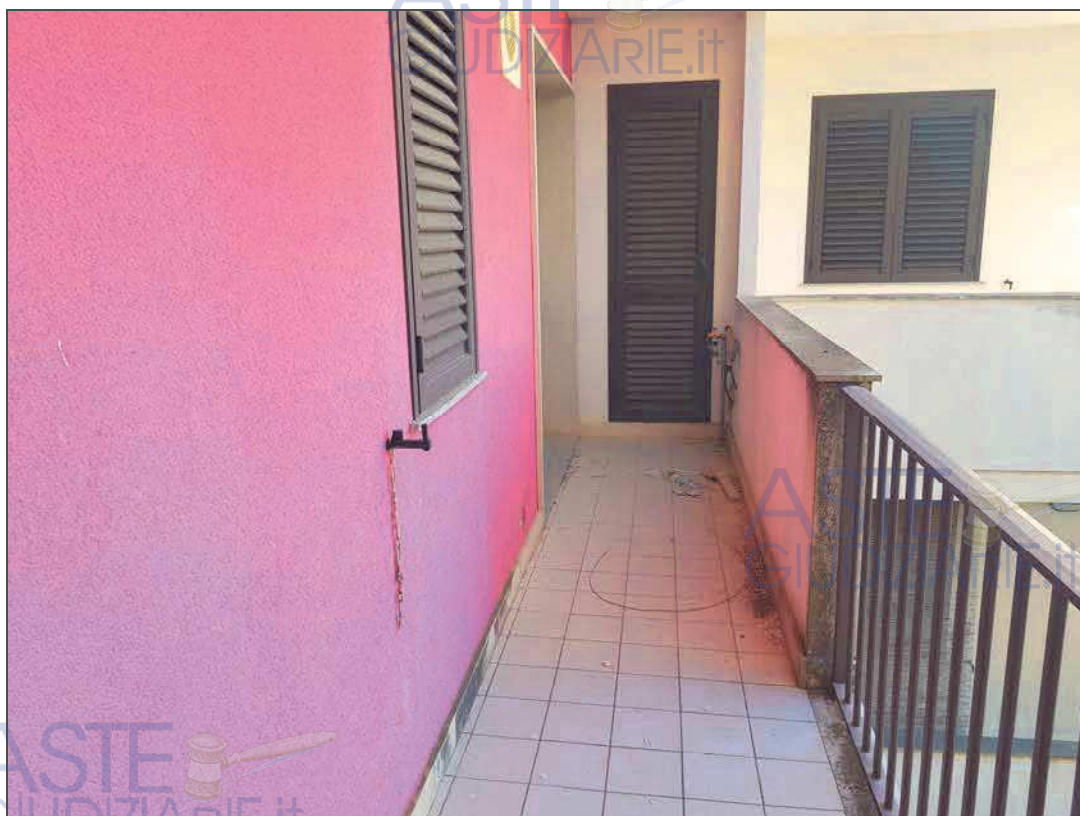
STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Il sottoscritto CTU, per quanto esposto in precedenza ed avendo esaminato la valutazione immobiliare della zona per quanto riguarda le quotazione di fabbricati delle unità immobiliari facenti parte di complessi residenziali, ritiene di dare una valutazione di € 1.300,00 al mq della superficie edificata includendo in tale valutazione anche la pertinenza esterna di tipo balconi.

In definitiva, per quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU sembra essere nel giusto nel dare una valutazione equa di mercato così distribuita:

- **Superficie coperta Abitazione residenziale :**

mq. 60.00 x € 1.300,00 = € 78.000,00

- **TOTALE STIMA DEL BENE = € 78.000,00**

• **A detrarre per abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come disposto dalla Signoria Vostra nell'incarico al sottoscritto:**

€ 78.000,00 x 15% = € 11.700,00

- **TOTALE STIMA DEL BENE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 66.300,00**

Data 31/05/2019

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE.it